

CATALUNYA

MERCADO INMOBILIARIO

El edificio más codiciado

OPERACIONES/ Agrupació Mútua ha puesto en venta el número 30 de Passeig de Gràcia, cuyo alquiler a una cadena hotelera fue paralizado por Fèlix Millet.

O. Grau/ P. Riaño. Barcelona

Passeig de Gràcia, la calle más cara de Barcelona y la segunda de España para instalar un local comercial; número 30, esquina con la calle Diputació; Chanel, Gucci y Armani como vecinos. Estas son las principales coordenadas de Passeig de Gràcia número 30, uno de los pocos edificios que se encuentran en venta actualmente en Barcelona.

El inmueble, propiedad de Agrupació Mútua, ha salido al mercado después de que Fèlix Millet, hoy implicado en el supuesto desvío de fondos del Palau de la Música, paralizara el proyecto de convertirlo en hotel.

El edificio pasó a manos de Agrupació Mútua en marzo de 2008, en la etapa en la que Jordi Conejos era consejero delegado. La mutua tenía la intención de alquilarlo y en aquel momento las ofertas que llegaron a la entidad fueron de grupos hoteleros interesados en desembarcar en Passeig de Gràcia.

Agrupació mantuvo negociaciones avanzadas con la cadena hotelera High Tech y con la cadena de albergues de gama alta Hotel Centric Point, pero la operación de alquiler se pospuso por decisión de Millet, quien optó por esperar a contar con más ofertas.

En septiembre de 2008, el banco de inversión estadounidense Lehman Brothers quebró y la economía mundial se colapsó. Los potenciales inversores se retiraron antes las perspectivas de recesión y el inmueble ha estado más de un año sin ningún uso, hasta que ha regresado ahora el mercado.

Historia del activo

Passeig de Gràcia, 30 comenzó su movimiento en el mercado en 2007. Enric Masó, ex alcalde de Barcelona, lo aportó a la inmobiliaria Aisa como parte de una ampliación de capital no dineraria para hacerse con el trece por ciento del accionariado de la entonces floreciente compañía.

Masó introdujo en Aisa el edificio de siete plantas del



El local comercial del edificio está ocupado por la cadena asiática de moda Esprit./Elena Ramón

Un mercado poco receptivo a las compras

El número 30 de Passeig de Gràcia es, junto al número 1, el único edificio de la zona *prime de Barcelona* (Passeig de Gràcia y Diagonal) que se encuentra en venta abiertamente. La escasez de buenos activos en el mercado hace que la probabilidad de que se cierren operaciones es reducida. Según explican fuentes del sector, la venta del 30 de Passeig de Gràcia es una operación complicada, ya que los inversores se muestran reacios a hacerse con un activo que no controlan al cien por cien. Una posibilidad sería que las cinco plantas disponibles pasasen a manos de una cadena hotelera –que se encargaría de su gestión– aliada con un inversor. Sin embargo, la situación del sector turístico dificulta hoy en día este tipo de operación. Los fondos internacionales vuelven a contemplar la inversión en España, pero están a la espera de encontrar buenos activos y, sobre todo, a buenos precios.

paseo barcelonés –perteneciente a la sociedad Kekova– y un inmueble de oficinas en Granollers (Valles Oriental) –comprendido en la sociedad Devesta Proyectos–. Ambos inmuebles sumaban una valoración de 44 millones de euros, 34 millones de euros de los cuales correspondían al de Passeig de Gràcia.

Genís Marfà, ex presidente de la actual FergoAisa, tiró del número 30 de Passeig de Gràcia cuando la empresa comenzó a necesitar liquidez. Tras intentar venderlo al completo, a Aisa le sonrió el mercado: el grupo inversor Nergosa pagó 52 millones de euros por las tres plantas del local comercial del edificio, que se convirtió en una operación récord en Barcelona.

El local comercial fue rehabilitado completamente por Nergosa, que lo alquiló a la firma asiática de moda Esprit, que hoy ocupa 1.900 metros cuadrados. En julio, el local comercial volvió a cambiar de manos: Amancio Ortega, fundador de Inditex, se hizo con el activo a través de la compañía Grilse, tras pagar 50 millones de euros.

Tras vender el local, a Aisa aún le quedaban cinco plantas (3.500 metros cuadrados), que la empresa mantuvo en propiedad hasta que volvió a necesitar liquidez. Agrupació Mútua, accionista de Aisa, pagó por ellas alrededor de veinte millones de euros.

La venta del inmueble alliviaría la situación de Agrupació Mútua, que está bajo la supervisión de la Dirección General de Seguros.

Este organismo, que depende del Ministerio de Economía, ha obligado a la entidad a preparar un plan estratégico que contempla, sobre todo, desinversiones en activos inmobiliarios.

Además de desprenderse de este edificio, la mutua, que ahora está presidida por Josep González –que lidera la reorganización de la mutua–, tras la renuncia de Millet, está abierta a vender algunas de sus filiales, incluida su participación en Bankpime.

Una de las prioridades será adelgazar a Amc Habitat, la filial inmobiliaria participada en un setenta por ciento por la mutua. Este grupo cuenta con promociones en países de Europa del Este y puntos de la costa española.

La auditora BDO incluyó una salvagedad en el informe de gestión de la mutua en 2008. Según la firma, la compañía debe realizar un ajuste de sesenta millones de euros para afrontar las pérdidas de su participada, Amc Habitat, lo que elevaría los números rojos de la mutua a más de 73 millones de euros.

El edificio pasó de Enric Masó a Aisa, que lo vendió a Nergosa y a Agrupació Mútua



Maribel Moya y Rosa Cuartero, en Barcelona./Elena Ramón

Espainversión, a la caza del mejor activo

Expansión. Barcelona

Property Hunter. Cazadores de activos inmobiliarios. Así define su negocio Maribel Moya, fundadora de la empresa Espainversión, especializada en la búsqueda de viviendas, edificios, solares o cualquier tipo de activo inmobiliario para particulares o empresas.

A finales de 2008, Moya decidió entrar por su cuenta en el sector inmobiliario, tras desarrollar toda su trayectoria profesional en empresas de intermediación inmobiliaria y como asesora de inversores extranjeros. Para constituir Espainversión, se unió a Rosa Cuartero, que controla el 50% del capital de la empresa.

“El objetivo del servicio es ahorrar tiempo para la búsqueda de un inmueble”, explica Moya. “En países anglosajones, este servicio se llama *property hunter*, porque cazamos en el mercado el inmueble que nos encarga el cliente”, añade la emprendedora, que insiste en que “Espain-

El ‘property hunter’ es un servicio afianzado en EEUU que entra ahora en España

versión no es una agencia inmobiliaria”.

La compañía, que opera en Catalunya, comienza la relación con su cliente con la definición de sus necesidades, ya sea un piso o un solar. La empresa realiza una selección y el cliente sólo se desplaza en persona hasta que la búsqueda se ha acotado. El servicio, que tiene un coste de mil euros más la comisión de la operación, termina con firma de la operación en el notario.

La estructura de la compañía es pequeña, ya que “hemos entrado en el mercado en un momento complicado”, reconoce la empresaria. “No llevamos más de tres clientes al mes y cada búsqueda lleva un máximo de tres meses”, afirma.

La ingeniería catalana diseña un parque logístico en Utrera

IDP La ingeniería catalana IDP, el despacho de arquitectos Saas Sales Associats y el bufete EMB Advocats han sido elegidos por la promotora Urbinsa Cornella para desarrollar un centro intercambiador de mercancías (CIM) en Utrera (Sevilla). El parque tendrá una superficie de 468.537 metros cuadrados y supondrá una inversión de 12,4 millones de euros en una primera fase.

Apertura en Passeig de Gràcia

TRUSSARDI La firma de moda italiana Trussardi pondrá en marcha el próximo jueves su primer establecimiento en la capital catalana. La compañía instalará un punto de venta de la marca Tru Trussardi en el número 67 del Passeig de Gràcia, destino de enseñanzas de lujo. Trussardi fue fundada por Dante Trussardi en 1911 como una firma de guantes de calidad.

Adjudicaciones por 17,5 millones

GENERALITAT La Generalitat adjudicó el pasado septiembre proyectos y obras en infraestructuras y equipamientos por valor de 17,5 millones de euros. De éstos, 12,2 millones corresponden a la ejecución de obras y 5,3 millones a la redacción de los proyectos constructivos, según la conselleria de Política Territorial. Entre las adjudicaciones más destacadas se encuentran las obras de rehabilitación de las cubiertas del Palau de Justicia de Barcelona.